

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Paolo Lara, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1.....	10
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1.....	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1.....	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1.....	13
Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1.....	14
Patti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1.....	14
Stato conservativo	14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra...	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1.....	14
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra...	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra...	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra...	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1.....	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra...	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1.....	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra...	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1.....	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra...	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1.....	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra...	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1.....	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra...	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra...	21
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1.....	21
Lotto 2	22
Descrizione	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23

Titolarità	23
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali	25
Precisazioni	26
Patti	26
Stato conservativo	26
Parti Comuni	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	26
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali	30
Lotto 3	31
Descrizione	32
Completezza documentazione ex art. 567	32
Titolarità	32
Confini	33
Consistenza	33
Cronistoria Dati Catastali	33
Dati Catastali	34
Precisazioni	35
Patti	35
Stato conservativo	35
Parti Comuni	35
Servitù, censo, livello, usi civici	35
Caratteristiche costruttive prevalenti	35
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali	36
Formalità pregiudizievoli	37
Normativa urbanistica	38
Regolarità edilizia	38
Vincoli od oneri condominiali	39
Lotto 4	40

Descrizione	41
Completezza documentazione ex art. 567	41
Titolarità	41
Confini	42
Consistenza	42
Cronistoria Dati Catastali	42
Dati Catastali	43
Precisazioni	43
Patti	43
Stato conservativo	44
Parti Comuni	44
Servitù, censo, livello, usi civici	44
Caratteristiche costruttive prevalenti	44
Stato di occupazione	45
Provenienze Ventennali	45
Formalità pregiudizievoli	46
Normativa urbanistica	46
Regolarità edilizia	46
Vincoli od oneri condominiali	48
Stima / Formazione lotti	49
Lotto 1	49
Lotto 2	51
Lotto 3	53
Lotto 4	54
Riserve e particolarità da segnalare	56
Riepilogo bando d'asta	58
Lotto 1	58
Lotto 2	58
Lotto 3	59
Lotto 4	59
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2025 del R.G.E.	61
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 220.000,00	61
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 100.700,00	62
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 145.500,00	62
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 20.000,00	63

All'udienza del 02/09/2025, il sottoscritto Arch. Di Paolo Lara, con studio in Via Nomentana, 22 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email archlaradipaolo@gmail.com, PEC laradipaolo@pec.archrm.it, Tel. 06 39720303, Fax 06 39720303, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, interno 5, piano 2
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, interno 6, piano 2
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Formello (RM) - via Roma n 6, interno 2, piano Terra

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Formello (RM) precisamente in via Roma alt n°6, si trova al piano terra di una palazzina residenziale (FABBRICATO A) composta da tre piani fuori terra e un sottotetto, costruita negli anni tra fine 60 e inizi anni 70. Distinto catastalmente al foglio 11 particella 1 subalterno 3 categoria catastale A/4 classe 4 consistenza 5 vani, con una superficie catastale totale di 113,00 mq escluse le aree scoperte di 107mq, con una rendita catastale attuale di 555,19€. Il fabbricato è sito vicino al centro storico del paese, sulla via principale, in cui sono presenti tutti i servizi come il comune le poste ecc e i servizi terziari raggiungibili facilmente anche a piedi, esso è dotato di parcheggio interno alla corte privata prospiciente al fabbricato.

L'immobile risulta di proprietà 1/1 dell'esecutata sig **** Omissis **** in regime di separazione dei beni, ed così composto: dall'ingresso dello stabile posto su via Roma alt n°6, si accede tramite il vano scala condominiale al piano terra all'int 2 composto da due camera da letto, un bagno, una cucina e una zona pranzo con un terrazzo esterno a portico. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita ne di interventi ordinari nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene è libero non occupato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, PIANO S1

L'immobile catastalmente è classificato come B6) magazzini sotterranei per depositi di derrate in uso al fabbricato di civile abitazione (FABBRICATO B) è sito nel comune di Formello (RM) precisamente in via Roma alt n°6, si trova al piano interrato della porzione di FABBRICATO B), era una grotta naturale che veniva usata negli anni 40 proprio come magazzini per riporre gli alimenti ad un temperatura tale per poter essere conservati visto lo scarso utilizzo dei frigoriferi, era praticamente una cella frigorifera " naturale " che alcune abitazioni dove era possibile farlo se ne dotavano. Distinto catastalmente al foglio 4 particella 117 categoria catastale B/8 classe 2 consistenza 152 metricubi con una superficie catastale totale di 55,00 mq e una rendita catastale attuale di 47,10€. La grotta attualmente è di difficile accesso visto che è stata posta negli anni una porta per sigillarne l'entra in quanto trovandosi al disotto della strada comunale Via **** Omissis **** nei pressi

nel muro di contenimento, spesso è stato oggetto di smottamenti del terreno a causa delle infiltrazioni delle acque piovane provenienti dal terreno posto sopra. Attualmente è in disuso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**** Omissis ****

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis ****

i titolari catastali corrispondono a quelli reali (v. VCA all 2)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis ****

i titolari catastali corrispondono a quelli reali (v. VCA all 2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'appartamento in oggetto confina con: A nord con la proprietà **** Omissis ****, a est con il vano scale, ad ovest con il sub 9 e a sud affaccia sulla corte esterna del fabbricato su via Roma. Per quanto riguarda il catasto terreni la particella 1 del fg 11 a nord confina con il foglio catastale 4 come pure la parte est ed ovest (la part 1 del e fg 11 si collega al fg 4), a sub con la part 670 e 638.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, PIANO S1

il locale confina con la cantina censita al catasto al fg 11 part 1 sub 9 da cui si accede. Il foglio 4 part 117 confina a Nord con le particelle 100 e la sede stradale di via **** Omissis **** essendo il bene posto al piano interrato della sede stradale, confina a Sud con il fg 11 part 1

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	116,55 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	3,00 m	Terra
Balcone scoperto	23,75 mq	23,75 mq	0,40	9,50 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				149,50 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	149,50 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	45,00 mq	50,00 mq	0,20	10,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 19/08/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani
Dal 19/08/1986 al 01/03/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani
Dal 30/06/1987 al 19/08/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani
Dal 01/03/1990 al 19/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani
Dal 19/03/1992 al 09/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 119 mq Rendita € 555,19

**** Omissis ****

i titolari catastali corrispondono a quelli reali (v. VCA all 2)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 19/08/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 117 Categoria B8 Cl.2, Cons. 152 mc
Dal 19/08/1986 al 01/03/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 117, Sub. 2 Categoria B8 Cl.2, Cons. 152 mc
Dal 30/06/1987 al 19/08/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 117 Categoria B8 Cl.2, Cons. 152mc
Dal 01/03/1990 al 19/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 117 Categoria B8 Cl.2, Cons. 152mc
Dal 19/03/1992 al 09/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 117 Categoria B8 Cl.2, Cons. 152 mc Superficie catastale 55 mq Rendita € 47,10

**** Omissis ****

i titolari catastali corrispondono a quelli reali (v. VCA all 2)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1	3		A4	4	5 vani	113,00 mq	555,19 €	Terra	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato in data 24/10/2025 di cui allego il verbale (v. All 3) confermo che la situazione dello stato dei luoghi non coincide con la planimetria presente in atti in catasto fabbricati data di presentazione 01-03-1990 (v. all 2)

Si rilevato lo spostamento di alcune aperture esterne in particolar modo la finestra nella prima camere da letto è spostata di circa 1.40 mt dal lato sinistro del filo del fabbricato, inoltre è stato apposto un pannello in cartongesso amovibile per chiudere la porta di accesso alla zona pranzo la quale ad oggi è adibito a magazzino dell'unità e si accede dalla porta finestra esterna. Per sanare tale situazione va presentata una SCIA a sanatoria ai sensi dell'art 22 del D.P.R 380/01 presso il comune di Formello con conseguente variazione catastale pratica DOcFA per variazione di planimetria relativa alla sanatoria presentata in comune. Tali costi saranno decurtati al valore di stia finale del lotto.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	117			B8	2	152mc	55 mq	47,1 €	S1-pt	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dalle ricerche effettuate presso il catasto Fabbricati di Roma ufficio comune di Formello, risulta in archivio la planimetria rasterizzata (v all 2 A) attuale alla data di presentazione 19/12/1952 conforme allo stato di fatto. Dall'estratto di mappa del fg 4 non viene individuata la particella 117, in quanto trattasi di locali sotterranei (grotte) individuate catastalmente con tratteggio (vedere estratto di mappa fg 4 part 955 e visura annessa all 2A). La grotta in questione si evince che passando proprio al disotto della sede stradale (**** Omissis ****) purtroppo non viene configurata in cartografia, ma il bene è presente e vi si accede tramite una porta chiusa alla cantina distinta al fg 11 part 1 sub 9.

La grotta attualmente è di difficile accesso visto che è stata posta negli anni una porta per sigillarne l'entra in quanto trovandosi al disotto della strada comunale Via **** Omissis **** nei pressi nel muro di contenimento, spesso è stato oggetto di smottamenti del terreno a causa delle infiltrazioni delle acque piovane provenienti dai terreno posto sopra. Attualmente è in disuso.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la loro completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la loro completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO TERRA

Non risultano contratti di locazione in essere, attualmente l'immobile è libero.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, PIANO S1

Non risultano contratti di locazione in essere, attualmente l'immobile è IN DISUSO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile attualmente si presenta in un discreto stato, non necessitata di opere di manutenzione urgente, dal sopralluogo avvenuto in data 24/10/25 è emerso una presenza di umidità sia al piano terra sicuramente sia per condensa che umidità di risalita capillare dal terreno, relativa anche ad una insufficiente coibentazione dei materiali posati in opera all'epoca della costruzione, che dei locali poco areati può originare questo fenomeno. Tale situazione non è preoccupante ma necessita di una pulitura, trattamento delle zone interessate da condensa con materiali specifici e in fine pittura di tutti gli ambienti.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, PIANO S1

La grotta attualmente è di difficile accesso visto che è stata posta negli anni una porta per sigillarne l'entra in quanto trovandosi al disotto della strada comunale Via **** Omissis **** nei pressi nel muro di contenimento, spesso è stato oggetto di smottamenti del terreno a causa delle infiltrazioni delle acque piovane provenienti dal terreno posto sopra. Attualmente è in disuso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile risulta inserito in un contesto di palazzina a piu' piani senza un condominio di fatto in quanto gli unici proprietari sono gli attuali esecutati.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, PIANO S1

L'immobile risulta inserito in un contesto di palazzina a piu' piani senza un condominio di fatto in quanto gli unici proprietari sono gli attuali esecutati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO TERRA

Non si rileva l'esistenza di servitu' gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitu' gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO TERRA

FABBRICATO

Il fabbricato dell'immobile pignorato si sviluppa su tre piani fuori terra e un sottotetto, è composto per la sua totalità da abitazioni ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali in calcestruzzo armato e blochetti di tufo;
- solai in pignatte e travetti;
- copertura a falda;
- manto di copertura in tegole;
- pareti esterne ed interne in tufo e laterizio. Le pareti esterne sono rivestite in cortina esterna e anvbasamento in materiale lapideo;
- pavimentazione dell'androne della palazzina in lastre di marmo e pareti intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in alluminio;
- scale in c.a. rivestite in marmo;
- non è dotato di ascensore.

Sono presenti i servizi di energia elettrica, gas metano, telefono ed acqua. APPARTAMENTO
 -esposizione si diparte da SE delle caemere fino a NORD-OVEST zona soggiorno;
 -altezza interna utile pari a m. 3,00;
 -tramezzature in laterizio;
 -pavimenti in gres con disegno neutro fine anni 60;
 -rivestimenti delle pareti parte in intonaco tinteggiato ed in mattonelle in ceramica nei locali servizi;
 -infissi esterni ed interni costituiti da finestre in alluminio con vetri semplici e porte in legno tamburate;

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, PIANO S1

trattasi di una grotto scavata sotterranea in tufo utilizzata negli anni 40/50 per deposito di derrate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, PIANO S1

L'immobile risulta libero

la grotta attualmente è in disuso ed è pericolo entrarvi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/2001	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##DOMENICO GALILEI##	09/02/2001	132425	11082
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La porzione immobiliare oggetto della procedura

risulta pignorata per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in danno della parte esecutata sig.ra

**** Omissis **** nata a Formello (RM) in data 17 agosto 1964 C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile NCEU Foglio 11 Particella 1 Subalterno 3 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 9 febbraio 2001 repertorio n. 132425/11082 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 7 marzo 2001 al numero di registro generale 8246 e numero di registro particolare 5555 da **** Omissis **** nato a Formello (RM) in data 25 settembre 1948 C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Formello (RM). L'atto di compravendita è allegato alla perizia (v all 7)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, PIANO S1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La porzione immobiliare oggetto della procedura

risulta pignorata per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in danno della parte esecutata sig.ra

**** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile NCEU Foglio 4 Particella 117 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 9 febbraio 2001 repertorio n.

132425/11082 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 7 marzo 2001 al numero di registro generale 8247 e numero di registro particolare 5556 da **** Omissis **** r

C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, ****

Omissis ****

C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di

piena proprietà bene personale, **** Omissis **** r

.F. **** Omissis ****

per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Formello (RM).

L'atto di compravendita è allegato alla perizia (v all 7)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO TERRA

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura,

Ipoteca volontaria del 10.03.2020, rep. 9098/6290 iscritta in data 12.03.2020 formalità 1917 a favore di ****

Omissis **** contro **** Omissis ****

Atto di pignoramento del 23.06.2025 rep. 2596 trascritto in data 31.07.2025 formalità 45711/32888 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** su piena proprietà su tutti gli immobili.

**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, PIANO S1

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura,

Ipoteca volontaria del 10.03.2020, rep. 9098/6290 iscritta in data 12.03.2020 formalità 1917 a favore di ****

Omissis **** contro **** Omissis ****

Atto di pignoramento del 23.06.2025 rep. 2596 trascritto in data 31.07.2025 formalità 45711/32888 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** su piena proprietà su tutti gli immobili.

**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO TERRA

Il bene ha destinazione di uso residenziale, in data 24/10/2025 prot 34670 è stato eseguito regolare accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Formello (RM), l'espletamento è avvenuto con la risposta del comune indicata nell'allegato 5)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, PIANO S1

Il bene ha destinazione di uso residenziale, in data 24/10/2025 prot 34670 è stato eseguito regolare accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Formello (RM), l'espletamento è avvenuto con la risposta del comune indicata nell'allegato 5)

ASTE
GIUDIZIARIE®
REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dallo studio del fascicolo urbanistico richiesto all'ufficio tecnico del comune di Formello (RM) con accesso atti prot 34670 del 24/10/2025 , pervenuto tramite Pec il 17/11/2025 copia di tutti i titoli autorizzativi riguardante l'edificio con i relativi elaborati grafici è emerso quanto segue (v all 5).

L'edificio nasce con la Licenza di Costruzione n° 17 del 17/04/1967, rilasciata a nome del sig **** Omissis ****, composto da un piano terra residenziale in cui oltre all'abitazione principale era presente un locale adibito a salone ristorante. Con la Licenza 17/67 viene richiesto un intervento di risistemazione strutturale del piano terra e una sopraelevazione di successi due piani residenziali da realizzare con relativo portico (v allegato 5A). A completamento della richiesta è presente una relazione tecnica redatta da un perito edile che infatti descrive le opere da realizzare : consolidamento del piano di fondazione, diversa distribuzione delle murature interne al piano terra e la sopraelevazione di altri due piani residenziale con la costruzione di un portico esterno per la realizzazione di ampie terrazze ai piani superiori. Nel Marzo 1969 il sig **** Omissis **** invia una lettera di sospensione lavori per ragioni familiari dichiarando che i lavori eseguiti erano solo il consolidamento del piano di fondazione e pilastri del portico, impegnandosi inoltre a riprenderli quanto prima.

Nel settembre del 1978 viene rilasciato dal comune di Formello la licenza n° 29 del 28-09-1978 a nome del sig **** Omissis **** per la realizzazione di un muro di sostegno relativo al terrapieno da realizzare a ridosso della parete su via **** Omissis **** (attualmente via **** Omissis ****), opera necessaria per sostenere il piano di naturale declivio posto sul lato sinistro del fabbricato via **** Omissis **** vedere all 5B). La situazione attuale invece rispecchia fedelmente in parte l'ultimo titolo autorizzativo la Concessione Edilizia in Sanatoria n°1253 del 17/12/1999, rilasciata sull'intero fabbricato tramite la domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 presentata a nome della sig **** Omissis **** prot 2517 del 26/03/1986.(vedi allegato 5C). Attualmente la sanatoria rilasciata nell'anno 1999 è fedele anche alla inserimento degli immobile presso il catasto fabbricati data 01/03/1990 (v all 2), quindi tra l'ultimo titolo edilizio autorizzativo presente e le planimetrie catastali c'è perfetta corrispondenza, mentre dal sopralluogo sono emerse delle differenze rispetto allo stato dei luoghi per lavori interni ed esterni fatti dagli esecutati nel corso degli anni. Tali difformità vengono descritte meglio nel paragrafo riguardante la Stima e nei casi in cui la normativa vigente permette di sanare tali illeciti riscontrati, saranno conteggiati i costi per la regolarizzazione sia urbanistica che catastale, che verranno poi detratti al

valore di stima finale. Stessa cosa in caso di illeciti non "sanabili" verranno conteggiati i costi per il ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto riguarda l'unità Bene 1) del Lotto 1), dal sopralluogo sono emerse delle differenze rispetto alla sanatoria n°1253 del 17/12/1999; la finestra presente nella prima da camera da letto è spostata rispetto al progetto in sanatoria (v all 5C) di circa 140 mt sul lato sinistro ,inoltre alla fine del corridoio era presente una porta per accedere alla zona pranzo, oggi è stata chiusa con un pannello e il locale pranzo vi si puo' accedere da fuori tramite la porta finestra esistente. Per quest'ultima modifica basta ripristinare lo stato dei luoghi togliendo il pannello posto, per la la modifica della finestra occorrerà presentare all' ufficio tecnico del comune di Formello una SCIA a sanatoria ai sensi dell'art 22 del DPR 380/01 per modifiche esterne pagando un ammenda di mille euro e diritti di segreteria imposti dal comune con la successiva variazione catastale (pratica DOCFA) per l'inserimento della nuova planimetria catastale oltre gli oneri del professionista. Tali costi saranno meglio specificati nel paragrafo STIMA che verranno detratti al valor finale dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**** Omissis ***** Omissis ***** Omissis ***** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dallo studio del fascicolo urbanistico richiesto all'ufficio tecnico del comune di Formello (RM) con accesso atti prot 34670 del 24/10/2025 , pervenuto tramite Pec il 17/11/2025 copia di tutti i titoli autorizzativi riguardante l'edificio con i relativi elaborati grafici è emerso quanto segue (v all 5).

L' edificio nasce con la Licenza di Costruzione n° 17 del 17/04/1967,rilasciata a nome del sig **** Omissis **** , composto da un piano terra residenziale in cui oltre all'abitazione principale era presente un locale (FABBRICATO B) adibito a salone ristorante. Dall'elaborato grafico allegato alla Licenza 17/67 si evince che questa grotta era posta sul lato sinistro del salone ristorante nella parte sotterranea e infatti serviva all'epoca come cella frigorifera (deposito/magazzino derrate). L'immobile poi nel suo complesso è stato oggetto di diversi interventi urbanistici, compresa la costruzione di un muro di sostegno proprio su quel versante dove è presente la grotta autorizzato con la licenza n° 29 del 28-09-1978 a nome del sig **** Omissis **** per la realizzazione di un muro di sostegno relativo al terrapieno da realizzare a ridosso della parete su via **** Omissis **** (attualmente via **** Omissis ****), opera necessaria per sostenere il piano di naturale declivio posto sul lato sinistro del fabbricato e la costruzione della via **** Omissis ****. Nei progetti successivi, tale

bene non viene piu' riportato ma attualmente è presente ed è in disuso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**** Omissis ***** Omissis ***** Omissis ***** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile risulta inserito in un contesto di palazzina a piu' piani senza un condominio di fatto in quanto gli unici proprietari sono gli attuali esecutati.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA ROMA N 6, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile risulta inserito in un contesto di palazzina a piu' piani senza un condominio di fatto in quanto gli unici proprietari sono gli attuali esecutati.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, interno 5, piano 2

DESCRIZIONE

L'appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Formello (RM) precisamente in via Roma alt n°6, si trova al piano Secondo int 5 di una palazzina residenziale (FABBRICATO A) composta da tre piani fuori terra e un sottotetto, costruita negli anni tra fine 60 e inizi anni 70. Distinto catastalmente al foglio 11 particella 1 subalterno 6 categoria catastale A/4 classe 4 consistenza 3.5 vani, con una superficie catastale totale di 48 mq escluse le aree scoperte di 45mq, con una rendita catastale attuale di 388,63 €. Il fabbricato è sito vicino al centro storico del paese, sulla via principale, in cui sono presenti tutti i servizi come il comune le poste ecc e i servizi terziari raggiungibili facilmente anche a piedi, esso è dotato di parcheggio interno alla corte privata prospiciente al fabbricato.

L'immobile risulta di proprietà 1/1 dell'esecutata sig **** Omissis **** vedova del coniuge **** Omissis ****, ed è così composto : dall'ingresso dello stabile posto su via Roma alt n°6, si accede tramite il vano scala condominiale al piano secondo all'int 5 composto da due camera da letto, un bagno, una cucina/pranzo con un terrazzo esterno a portico. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita ne di interventi ordinari nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene è occupato dal figlio esecutato anche lui sig **** Omissis ****.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**** Omissis **** sig **** Omissis ****. **** Omissis ****

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis ****

i titolari catastali corrispondono a quelli reali (v. VCA all 2)

CONFINI

L'appartamento in oggetto confina con: A nord con la proprietà Sbardella e con il vano scale, ad ovest con il sub 7 e a sud affaccia sulla corte esterna del fabbricato su via Roma. Per quanto riguarda il catasto terreni la particella 1 del fg 11 a nord confina con il foglio catastale 4 come pure la parte est ed ovest (la part 1 del e fg 11 si collega al fg 4), a sub con la part 670 e 638.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	36,25 mq	47,87 mq	1	47,87 mq	3,00 m	2
Loggia	11,80 mq	11,80 mq	0,40	4,72 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				52,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani
Dal 19/08/1986 al 01/03/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1, Sub. 6

		Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani
Dal 30/06/1987 al 19/08/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani
Dal 01/03/1990 al 19/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1, Sub. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani
Dal 19/03/1992 al 06/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1, Sub. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani
Dal 06/04/2004 al 11/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1, Sub. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 388,63

**** Omissis ****

i titolari catastali corrispondono a quelli reali (v. VCA all 2)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1	6		A4	4	3,5 vani	48 escluse le aree scoperte 45,00 mq	388,63 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato una difformità rispetto alla planimetria catastale rasterizzata presente in archivio presentata in data 01/03/1990, in quanto come da rilievo eseguito e successiva restituzione grafica allegato (v. All 8), sono stati eseguiti negli anni dei lavori di ristrutturazione degli appartamenti posti al piano secondo. L'immobile distinto al sub 6 ha annesso una stanza confinante con l'immobile del sub 7. La situazione è meglio descritta nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta allegato all'elaborato peritale allegato 8). La parte contrassegnata in rosso mette in evidenza la difformità. Per sanare

tale situazione essendo i due appartamenti di un'unica proprietaria **** Omissis ****) va presentata una CILA a sanatoria PER FRAZIONAMENTO DELLE DUE UNITA' CATASTALI (SUB 6 , SUB 7) ai sensi dell'art 6 bis del D.P.R 380/01 presso il comune di Formello con conseguente variazione catastale pratica DOCFA per variazione delle planimetrie relativa alla Cila per frazionamento presentata in comune. Tali costi saranno decurtati al valore di stima finale del lotto.

**** Omissis ****)

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la loro completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere, attualmente l'immobile è occupato dal figlio dell'esecutata il sig **** Omissis **** che ne dimora stabilmente.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile attualmente si presenta in un buono stato essendo stato ristrutturato recentemente, rifinito con materiali di pregio (marmi ecc) non necessita di opere di manutenzione urgente.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto di palazzina a più piani senza un condominio di fatto in quanto gli unici proprietari sono gli attuali esecutati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Il fabbricato dell'immobile pignorato si sviluppa su tre piani fuori terra e un sottotetto, è composto per la sua totalità da abitazioni ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali in calcestruzzo armato e blocchetti di tufo;
- solai in pignatte e travetti;
- copertura a falda;

- manto di copertura in tegole;
 - pareti esterne ed interne in tufo e laterizio. Le pareti esterne sono rivestite in cortina esterna e anfrascamento in materiale lapideo;
 - pavimentazione dell'androne della palazzina in lastre di marmo e pareti intonacate e tinteggiate;
 - infissi esterni in alluminio;
 - scale in c.a. rivestite in marmo;
 - non è dotato di ascensore.
- Sono presenti i servizi di energia elettrica, gas metano, telefono ed acqua. APPARTAMENTO
- esposizione si diparte da SE delle camere fino a NORD-OVEST zona soggiorno;
 - altezza interna utile pari a m. 3,00;
 - tramezzature in laterizio;
 - pavimenti in gres e in marmo;
 - rivestimenti delle pareti parte in intonaco tinteggiato ed in mattonelle in ceramica nei locali servizi;
 - infissi esterni ed interni costituiti da finestre in alluminio con vetri semplici e porte in legno tamburate;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Non risultano contratti di locazione in essere, attualmente l'immobile è occupato dal figlio dell'esecutata il sig
**** Omissis **** che ne dimora.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/03/1992	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##DOMENICO GALILEI##	19/03/1992	112616	6080
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A **** Omissis **** si è attribuita gli immobili in oggetto con atto di divisione a stralcio del Notaio **** Omissis **** Sede Roma in data 19 marzo 1992 repertorio 112616 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 13 aprile 1992 al numero di registro generale 18729 e numero di registro particolare 12715

A **** Omissis **** C.F.
a propria quota di spettanza è pervenuta :

-quanto alla quota di 1/6 in piena proprietà per atto di certificato di denunciata successione Den. 18 Vol. 11563 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 21 dicembre 1987 al numero di registro generale 42218 e numero di registro particolare 26574 da **** Omissis **** nato a

NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DI EREDITA'

-quanto alla quota di 1/2 di nuda proprietà per atto di donazione accettata del 19 marzo 1992 repertorio 112615 Notaio **** Omissis **** Sede Roma e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 13 aprile 1992 al numero di registro generale 18728 e numero di registro particolare 12714 da **** Omissis ****

NB: la **** si riservava con il suddetto atto l'usufrutto vitalizio

#-quanto al diritto di usufrutto per atto di donazione accettata del 26 settembre 1995 repertorio 122907 Notaio **** Omissis **** Sede Roma e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 25 ottobre 1995 al numero di registro generale 35888 e numero di registro particolare 22823 da **** Omissis ***

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura,
Ipoteca volontaria del 10.03.2020, rep. 9098/6290 iscritta in data 12.03.2020 formalità 1917 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****

Atto di pignoramento del 23.06.2025 rep. 2596 trascritto in data 31.07.2025 formalità 45711/32888 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** su piena proprietà su tutti gli immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ha destinazione di uso residenziale, in data 24/10/2025 prot 34670 è stato eseguito regolare accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Formello (RM), l'espletamento è avvenuto con la risposta del comune indicata nell'allegato 5)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dallo studio del fascicolo urbanistico richiesto all'ufficio tecnico del comune di Formello (RM) con accesso atti prot 34670 del 24/10/2025 , pervenuto tramite Pec il 17/11/2025 copia di tutti i titoli autorizzativi riguardante l'edificio con i relativi elaborati grafici è emerso quanto segue (v all 5).

L' edificio nasce con la Licenza di Costruzione n° 17 del 17/04/1967, rilasciata a nome del sig **** Omissis **** , composto da un piano terra residenziale in cui oltre all'abitazione principale (Fabbricato A)era presente un locale adibito a salone ristorante (Fabbricato B). Con la Licenza 17/67 viene richiesto un intervento di risistemazione strutturale del piano terra e una sopraelevazione di successi due piani da realizzare con relativo portico (v allegato 5A) . A completamento della richiesta è presente una relazione tecnica redatta da un perito edile che infatti descrive le opere da realizzare in : consolidamento del piano di fondazione, diversa distribuzione delle murature interne al piano terra e la sopraelevazione di altri due piani residenziale con la costruzione di un portico esterno per la realizzazione di ampie terrazze ai piani superiori . Nel Marzo 1969 il sig **** Omissis **** invia una lettera di sospensione lavori per ragioni familiari dichiarando che i lavori eseguiti erano solo il consolidamento del piano di fondazione e pilastri del portico, impegnandosi inoltre a riprenderli quanto prima.

Nel settembre del 1978 viene rilasciato dal comune di Formello la licenza n° 29 del 28-09-1978 a nome del sig **** Omissis **** per la realizzazione di un muro di sostegno relativo al terrapieno da realizzare a ridosso della parete su via **** Omissis **** (attualmente via **** Omissis ****), opera necessaria per sostenere il piano di naturale declivio posto sul lato sinistro del fabbricato. (via **** Omissis ****)vedere all B) . La situazione attuale invece rispecchia fedelmente in parte l'ultimo titolo autorizzativo la Concessione Edilizia in Sanatoria n°1253 del 17/12/1999, rilasciata sull'intero fabbricato tramite la domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 presentata a nome della sig **** Omissis **** prot 2517 del 26/03/1986.(vedi allegato 5C). Attualmente la sanatoria rilasciata nell'anno 1999 è fedele anche alla inserimento degli immobile presso il catasto fabbricati data 01/03/1990 (v all 2), quindi tra l'ultimo titolo edilizio autorizzativo presente e le planimetrie catastali c'è perfetta corrispondenza, mentre dal sopralluogo sono emerse delle differenze rispetto allo stato dei luoghi per lavori interni di ristrutturazione eseguiti recentemente.

Tali difformità vengono descritte meglio nel paragrafo riguardante la Stima e nei casi in cui la normativa vigente permette di sanare tali illeciti riscontrati, saranno conteggiati i costi per la regolarizzazione sia urbanistica che catastale, che verranno poi detratti al valore di stima finale. Stessa cosa in caso di illeciti non "sanabili" verranno conteggiati i costi per il ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto riguarda l'unità Bene 1) del Lotto 2), dal sopralluogo sono emerse delle differenze rispetto alla sanatoria n°1253 del 17/12/1999 che alla planimetria catastale rasterizzata presente in archivio presentata in data 01/03/1990, in quanto come da rilievo eseguito e successiva restituzione grafica allegato (v. All 8), negli anni sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione degli appartamenti posti al piano secondo. L'immobile distinto al sub 6 ha annesso una stanza confinante con l'immobile del sub 7. La situazione è meglio descritta nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta allegato all'elaborato peritale allegato 8). La parte

contrassegnata in rosso mette in evidenza la difformità. Per sanare tale situazione essendo i due appartamenti di un'unica proprietaria **** Omissis ****) va presentata una CILA a sanatoria PER FRAZIONAMENTO DELLE DUE UNITA' CATASTALI (SUB 6 , SUB 7) ai sensi dell'art 6 bis del D.P.R 380/01 presso il comune di Formello con conseguente variazione catastale pratica DOCFA per variazione delle planimetrie relativa alla Cila per frazionamento presentata in comune, pagando un'ammenda di mille euro e diritti di segreteria imposti dal comune con la successiva variazione catastale (pratica DOCFA) per l'inserimento delle nuove planimetria catastale oltre gli oneri del professionista. Tali costi saranno meglio specificati nel paragrafo STIMA che verranno detratti al valor finale dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**** Omissis ***** Omissis ***** Omissis ***** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile risulta inserito in un contesto di palazzina a più piani senza un condominio di fatto in quanto gli unici proprietari sono gli attuali esecutari.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, interno 6, piano 2

DESCRIZIONE

L'appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Formello (RM) precisamente in via Roma alt n°6, si trova al piano Secondo int 6 di una palazzina residenziale (FABBRICATO A) composta da tre piani fuori terra e un sottotetto, costruita negli anni tra fine 60 e inizi anni 70. Distinto catastalmente al foglio 11 particella 1 subalterno 7 categoria catastale A/4 classe 4 consistenza 4.5 vani, con una superficie catastale totale di 67 mq escluse le aree scoperte di 65mq, con una rendita catastale attuale di 499,67 €. Il fabbricato è sito vicino al centro storico del paese, sulla via principale, in cui sono presenti tutti i servizi come il comune le poste ecc e i servizi terziari raggiungibili facilmente anche a piedi, esso è dotato di parcheggio interno alla corte privata prospiciente al fabbricato.

L'immobile risulta di proprietà 1/1 dell'esecutata sig **** Omissis **** vedova del coniuge **** Omissis **** ed è così composto: dall'ingresso dello stabile posto su via Roma alt n°6, si accede tramite il vano scala condominiale al piano secondo all'int 6 composto da due camera da letto, un bagno, una cucina e una sala con un terrazzo esterno a portico. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita ne di interventi ordinari nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene è occupato dalla sig **** Omissis **** eseguita.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**** Omissis **** sig **** Omissis ****

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis ****

i titolari catastali corrispondono a quelli reali (v. VCA all 2)

CONFINI

L'appartamento in oggetto confina con: A nord con la proprietà e con il vano scale, ad ovest con il sub 6 e a sud affaccia sulla corte esterna del fabbricato su via Roma. Per quanto riguarda il catasto terreni la particella 1 del fg 11 a nord confina con il foglio catastale 4 come pure la parte est ed ovest (la part 1 del e fg 11 si collega al fg 4), a sub con la part 670 e 638.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	54,10 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	3,00 m	2
Loggia	8,70 mq	8,70 mq	0,40	3,48 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				73,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani
Dal 19/08/1986 al 01/03/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1, Sub. 7

		Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani
Dal 30/06/1987 al 19/08/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani
Dal 01/03/1990 al 19/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1, Sub. 7 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani
Dal 19/03/1992 al 06/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1, Sub. 7 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani
Dal 06/04/2004 al 11/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1, Sub. 7 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 499,67

**** Omissis ****

i titolari catastali corrispondono a quelli reali (v. VCA all 2)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1	7		A4	4	4,5 vani	67 escluse le aree scoperte 65,00 mq	499,67 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato una difformità rispetto alla planimetria catastale rasterizzata presente in archivio presentata in data 01/03/1990, in quanto come da rilievo eseguito e successiva restituzione grafica allegato (v. All 8), sono stati eseguiti negli anni dei lavori di ristrutturazione degli appartamenti posti al piano secondo. L'immobile distinto al sub 7 ha "ceduto" la camera da letto confinante con l'immobile del sub 6. La situazione è meglio descritta nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta allegato all'elaborato peritale allegato 8). La parte contrassegnata in rosso mette in evidenza la difformità. Per sanare

tale situazione essendo i due appartamenti di un'unica proprietaria **** Omissis ****) va presentata una CILA a sanatoria PER FRAZIONAMENTO DELLE DUE INITA CATASTALI (SUB 6 , SUB 7) ai sensi dell'art 6 bis del D.P.R 380/01 presso il comune di Formello con conseguente variazione catastale pratica DOCFA per variazione delle planimetrie relativa alla Cila per frazionamento presentata in comune. Tali costi saranno decurtati al valore di stia finale del lotto.

**** Omissis ****)

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la loro completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere, attualmente l'immobile è occupato dall'esecutata il sig.ra **** Omissis **** che ne dimora.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile attualmente si presenta in un buono stato, rifinito con materiali di dotazione normale, non necessita di opere di manutenzione urgente.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto di palazzina a più piani senza un condominio di fatto in quanto gli unici proprietari sono gli attuali esecutati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Il fabbricato dell'immobile pignorato si sviluppa su tre piani fuori terra e un sottotetto, è composto per la sua totalità da abitazioni ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali in calcestruzzo armato e blochetti di tufo;
- solai in pignatte e travetti;
- copertura a falda;

-manto di copertura in tegole;

-pareti esterne ed interne in tufo e laterizio. Le pareti esterne sono rivestite in cortina esterna e basamento in materiale lapideo;

-pavimentazione dell'androne della palazzina in lastre di marmo e pareti intonacate e tinteggiate;

-infissi esterni in alluminio;

-scale in c.a. rivestite in ceramica;

-non è dotato di ascensore.

Sono presenti i servizi di energia elettrica, gas metano, telefono ed acqua. APPARTAMENTO

-esposizione si diparte da SE delle camere fino a NORD-OVEST zona soggiorno;

-altezza interna utile pari a m. 3,00;

-tramezzature in laterizio;

-pavimenti in gres e in marmo;

-rivestimenti delle pareti parte in intonaco tinteggiato ed in mattonelle in ceramica nei locali servizi;

-infissi esterni ed interni costituiti da finestre in alluminio con vetri semplici e porte in legno tamburate;

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risultano contratti di locazione in essere, attualmente l'immobile è occupato dall'esecutata il sig.ra **** Omissis **** che ne dimora.

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/03/1992	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##DOMENICO GALILEI##	19/03/1992	112616	6080
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A **** Omissis ****

si è attribuita gli immobili in oggetto con atto di divisione a stralcio del Notaio **** Omissis **** Sede Roma in data 19 marzo 1992 repertorio 112616 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 13 aprile 1992 al numero di registro generale 18729 e numero di registro particolare 12715

A **** Omissis ****,

la propria quota di spettanza è pervenuta :

-quanto alla quota di 1/6 in piena proprietà per atto di certificato di denunciata successione Den. e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 21 dicembre 1987 al numero di registro generale 42218 e numero di registro particolare 26574 da **** Omissis **** nato a

NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DI EREDITA'

-quanto alla quota di 1/2 di nuda proprietà per atto di donazione accettata del 19 marzo 1992 repertorio 112615 Notaio **** Omissis **** Sede Roma e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 13 aprile 1992 al numero di registro generale 18728 e numero di registro particolare 12714 da **** Omissis ****

NB: la

si riservava con il suddetto atto l'usufrutto vitalizio

#-quanto al diritto di usufrutto per atto di donazione accettata del 26 settembre 1995 repertorio 122907 Notaio **** Omissis **** Sede Roma e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 25 ottobre 1995 al numero di registro generale 35888 e numero di registro particolare 22823 da **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura,

Ipoteca volontaria del 10.03.2020, rep. 9098/6290 iscritta in data 12.03.2020 formalità 1917 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****

Atto di pignoramento del 23.06.2025 rep. 2596 trascritto in data 31.07.2025 formalità 45711/32888 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** su piena proprietà su tutti gli immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ha destinazione di uso residenziale, in data 24/10/2025 prot 34670 è stato eseguito regolare accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Formello (RM), l'espletamento è avvenuto con la risposta del comune indicata nell'allegato 5)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dallo studio del fascicolo urbanistico richiesto all'ufficio tecnico del comune di Formello (RM) con accesso atti prot 34670 del 24/10/2025 , pervenuto tramite Pec il 17/11/2025 copia di tutti i titoli autorizzativi riguardante l'edificio con i relativi elaborati grafici è emerso quanto segue (v all 5).

L' edificio nasce con la Licenza di Costruzione n° 17 del 17/04/1967,rilasciata a nome del sig **** Omissis **** , composto da un piano terra residenziale in cui oltre all'abitazione principale (fabbricato A) era presente un locale adibito a salone ristorante (fabbricato B) Con la Licenza 17/67 viene richiesto un intervento di risistemazione strutturale del piano terra e una sopraelevazione di successi due piani da realizzare con relativo portico (v allegato 5A) . A completamento della richiesta è presente una relazione tecnica redatta da un perito edile che infatti descrive le opere da realizzare in: consolidamento del piano di fondazione, diversa distribuzione delle murature interne al piano terra e la sopraelevazione di altri due piani residenziale con la costruzione di un portico esterno per la realizzazione di ampie terrazze ai piani superiori . Nel Marzo 1969 il sig **** Omissis **** invia una lettera di sospensione lavori per ragioni familiari dichiarando che i lavori eseguiti erano solo il consolidamento del piano di fondazione e pilastri del portico, impegnandosi inoltre a riprenderli quanto prima.

Nel settembre del 1978 viene rilasciato dal comune di Formello la licenza n° 29 del 28-09-1978 a nome del sig **** Omissis **** per la realizzazione di un muro di sostegno relativo al terrapieno da realizzare a ridosso della parete su via **** Omissis **** (attualmente via **** Omissis ****), opera necessaria per sostenere il piano di naturale declivio posto sul lato sinistro del fabbricato. (via **** Omissis ****)vedere all B) . La situazione attuale invece rispecchia fedelmente in parte l'ultimo titolo autorizzativo la Concessione Edilizia in Sanatoria n°1253 del 17/12/1999, rilasciata sull'intero fabbricato tramite la domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 presentata a nome della sig **** Omissis **** prot 2517 del 26/03/1986.(vedi allegato 5C). Attualmente la sanatoria rilasciata nell'anno 1999 è fedele anche alla inserimento degli immobile presso il catasto fabbricati data 01/03/1990 (v all 2), quindi tra l'ultimo titolo edilizio autorizzativo presente e le planimetrie catastali c'è perfetta corrispondenza, mentre dal sopralluogo sono emerse delle differenze rispetto allo stato dei luoghi per lavori interni di ristrutturazione eseguiti recentemente.

Tali difformità vengono descritte meglio nel paragrafo riguardante la Stima e nei casi in cui la normativa vigente permette di sanare tali illeciti riscontrati, saranno conteggiati i costi per la regolarizzazione sia urbanistica che catastale, che verranno poi detratti al valore di stima finale. Stessa cosa in caso di illeciti non "sanabili" verranno conteggiati i costi per il ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto riguarda l'unità Bene 1) del Lotto 3), dal sopralluogo sono emerse delle differenze rispetto alla sanatoria n°1253 del 17/12/1999 che alla planimetria catastale rasterizzata presente in archivio presentata in data 01/03/1990, in quanto come da rilievo eseguito e successiva restituzione grafica allegato (v. All 8), negli anni sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione degli appartamenti posti al piano secondo. L'immobile distinto al sub 7 ha trasferito una stanza da letto all'appartamento confinante distinto al sub 7 che l'ha annessa all'appartamento stesso generando un frazionamento delle unità immobiliari presenti. La situazione è meglio

descritta nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta allegato all'elaborato peritale allegato 8). La parte contrassegnata in rosso mette in evidenza la difformità. Per sanare tale situazione essendo i due appartamenti di proprietà della stessa persona **** Omissis ****) va presentata una unica CILA a sanatoria PER FRAZIONAMENTO DELLE DUE UINITA' CATASTALI (SUB 6 , SUB 7) ai sensi dell'art 6 bis del D.P.R 380/01 presso il comune di Formello con conseguente variazione catastale pratica DOCFA per variazione delle planimetrie relativa alla Cila per frazionamento presentata in comune, pagando un ammenda di mille euro e diritti di segreteria imposti dal comune con la successiva variazione catastale (pratica DOCFA) per l'inserimento delle nuove planimetria catastale oltre gli oneri del professionista. La sanatoria descritta permette la regolarizzazione di entrambi gli immobili, con la presentazione di un unica pratica urbanistica, questo è di possibile applicazione perchè la proprietaria è unica, tali costi sono già stati descritti e detratti al valore di stima dell'immobile (Lotto 2)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**** Omissis ***** Omissis ***** Omissis ***** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile risulta inserito in un contesto di palazzina a più piani senza un condominio di fatto in quanto gli unici proprietari sono gli attuali esecutari.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Formello (RM) - via Roma n 6, interno 2, piano Terra

DESCRIZIONE

Il locale cantina in oggetto è sito nel comune di Formello (RM) precisamente in via Roma alt n°6, si trova al piano seminterrato di una palazzina residenziale (FABBRICATO B) composta da tre piani fuori terra e un sottotetto, costruita negli anni tra fine 60 e inizi anni 70. Distinto catastalmente al foglio 11 particella 1 subalterno 9 categoria catastale C/2 classe 3 consistenza 76 mq con una superficie catastale di 89 mq ed una rendita catastale di 58,88€. Il fabbricato è sito vicino al centro storico vicino del paese sulla via principale, in cui sono presenti tutti i servizi come il comune le poste ecc e i servizi terziari raggiungibili facilmente anche a piedi, esso è dotato di parcheggio interno alla corte privata prospiciente al fabbricato. L'immobile risulta di proprietà 1/1 dell'esecutata sig **** Omissis **** in regime di separazione dei beni. L'immobile ha destinazione la cantina, oggi attualmente contenente attrezzi sportivi, non necessita ne di interventi di manutenzione ordinaria nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene è occupato saltuariamente dall'esecutato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**** Omissis ****

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis ****

CONFINI

la cantina confina con: A nord con la grotta sotterranea distinta al fg 4 part 117 e la parte sotterranea, a est con il vano scale, ad ovest con con **** Omissis **** e a sud affaccia sulla corte esterna del fabbricato su via Roma. Per quanto riguarda il catasto terreni la particella 1 del fg 11 sub 9 a nord confina con il foglio catastale 4 part 117 come pure la parte est con la proprietà **** Omissis **** a ovest (la part 1 del e fg 11 si collega al fg 4), a sub con la part 670 e 638.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	78,70 mq	110,20 mq	0,50	55,10 mq	3,00 m	S1/Terra
Totale superficie convenzionale:				55,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 19/08/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani
Dal 19/08/1986 al 01/03/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 7 vani
Dal 30/06/1987 al 19/08/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani
Dal 01/03/1990 al 19/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 7 vani

Dal 19/03/1992 al 09/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1, Sub. 9 Categoria C2 Cl.3, Cons. 76 mq Superficie catastale 0 mq Rendita € 58,88
------------------------------	-------------------	--

**** Omissis ****

i titolari catastali corrispondono a quelli reali (v. VCA all 2)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1	9		C2	3	76	89 mq	58,88 €	S1/T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo effettuato il 24/10/25, si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni al locale, l'ampliamento di una apertura interna (arco) che divide la zona ingresso del locale ripostiglio adiacente ai servizi igienici e nel locale Cantina è stata realizzata negli anni passati, una seconda apertura vetrata apribile di circa 2.90 mt di lunghezza per 2.20 mt di altezza. Queste difformità sono descritte meglio nell'elaborato grafico allegato (v all 8), nel quale è stata fatta la restituzione grafica della situazione dello stato di fatto. Per regolarizzare tali difformità riscontrate va presentata una pratica urbanistica presso il comune di Formello a sanatoria (SCIA ai sensi dell'art 22 del DPR 380/01) con successiva variazione catastale con pratica DOCFA per l'inserimento in catasto della nuova planimetria. Tali costi saranno decurtati al valore di stima finale del lotto.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la loro completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere, attualmente l'immobile è occupato saltuariamente dall'esecutato che ne detiene all'interno degli attrezzi sportivi per uso proprio.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile attualmente si presenta in un discreto stato, non necessita di opere di manutenzione urgente, dal sopralluogo avvenuto in data 24/10/25 è emerso, in alcune zone del locale, una presenza di umidità nei muri perimetrali fino ad altezza 1.00 da terra, dovuta sicuramente per risalita di umidità per capillarità dal terreno e anche una insufficiente coibentazione dei materiali posati in opera all'epoca della costruzione. Tale situazione non è preoccupante ma necessita di una pulitura, trattamento delle zone interessate da umidità con materiali specifici e in fine pittura di tutti gli ambienti.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto di palazzina a più piani senza un condominio di fatto in quanto gli unici proprietari sono gli attuali esecutati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Il fabbricato dell'immobile pignorato si sviluppa su tre piani fuori terra e un sottotetto, è composto per la sua totalità da abitazioni ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali in calcestruzzo armato e blochetti di tufo;
- solai in pignatte e travetti;
- copertura piana ;
- manto di copertura in piastrelle;
- pareti esterne ed interne in tufo e laterizio. Le pareti esterne sono rivestite in cortina esterna e basamento in materiale lapideo;
- pavimentazione dell'androne della palazzina in lastre di marmo e pareti intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in alluminio;
- scale in c.a. rivestite in marmo;
- non è dotato di ascensore.

Sono presenti i servizi di energia elettrica, acqua.

- tramezzature in laterizio;
- pavimenti in gres con disegno neutro fine anni 60;
- rivestimenti delle pareti parte in intonaco tinteggiato ed in mattonelle in ceramica nei locali servizi;
- infissi esterni ed interni costituiti da finestre in ferro con vetri semplici e porte in legno tamburate;

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risultano contratti di locazione in essere, attualmente l'immobile è occupato saltuariamente dall'esecutato che ne detiene all'interno degli attrezzi sportivi per uso proprio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/2001	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##DOMENICO GALILEI##	09/02/2001	132426	11083
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La porzione immobiliare oggetto della procedura

risulta pignorata per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in danno della parte eseguita sig.

**** Omissis ****

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. Il locale è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Gallelli Domenico del 9 febbraio 2001 repertorio n. 132426/11083 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 7 marzo 2001 al numero di registro generale 8249 e numero di registro particolare 5558 da **** Omissis ***

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale, **** Omissis **** nata a Roma in data 16 settembre 1940

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

ASTE GIUDIZIARIE® bene personale dell'immobile sito nel comune di Formello (RM) . L'atto di compravendita è allegato alla perizia (v all 7)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura,

Ipoteca volontaria del 10.03.2020, rep. 9098/6290 iscritta in data 12.03.2020 formalità 1917 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****

Atto di pignoramento del 23.06.2025 rep. 2596 trascritto in data 31.07.2025 formalità 45711/32888 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** su piena proprietà su tutti gli immobili.

ASTE GIUDIZIARIE® **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

ASTE GIUDIZIARIE® L'immobile ha destinazione di uso residenziale, in data 24/10/2025 prot 34670 è stato eseguito regolare accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Formello (RM), l'espletamento è avvenuto con la risposta del comune indicata nell'allegato 5)

REGOLARITÀ EDILIZIA

ASTE GIUDIZIARIE® L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dallo studio del fascicolo urbanistico richiesto all'ufficio tecnico del comune di Formello (RM) con accesso atti prot 34670 del 24/10/2025 , pervenuto tramite Pec il 17/11/2025 copia di tutti i titoli autorizzativi riguardante l'edificio con i relativi elaborati grafici è emerso quanto segue (v all 5).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 46 di 64

L'edificio nasce con la Licenza di Costruzione n° 17 del 17/04/1967, rilasciata a nome del sig **** Omissis ****, composto da un piano terra residenziale in cui oltre all'abitazione principale era presente un locale adibito a salone ristorante. Con la Licenza 17/67 viene richiesto un intervento di risistemazione strutturale del piano terra e una sopraelevazione di successi due piani da realizzare con relativo portico (v allegato 5A). A completamento della richiesta è presente una relazione tecnica redatta da un perito edile che infatti descrive le opere da realizzare in: consolidamento del piano di fondazione, diversa distribuzione delle murature interne al piano terra e la sopraelevazione di altri due piani residenziale con la costruzione di un portico esterno per la realizzazione di ampie terrazze ai piani superiori. Nel Marzo 1969 il sig **** Omissis **** invia una lettera di sospensione lavori per ragioni familiari dichiarando che i lavori eseguiti erano solo il consolidamento del piano di fondazione e pilastri del portico, impegnandosi inoltre a riprenderli quanto prima.

Nel settembre del 1978 viene rilasciato dal comune di Formello la licenza n° 29 del 28-09-1978 a nome del sig **** Omissis **** per la realizzazione di un muro di sostegno relativo al terrapieno da realizzare a ridosso della parete su via **** Omissis **** (attualmente via **** Omissis ****), opera necessaria per sostenere il piano di naturale declivio posto sul lato sinistro del fabbricato. (via **** Omissis ****) vedere all B). La situazione attuale invece rispecchia fedelmente in parte l'ultimo titolo autorizzativo la Concessione Edilizia in Sanatoria n°1253 del 17/12/1999, rilasciata sull'intero fabbricato tramite la domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 presentata a nome della sig **** Omissis **** prot 2517 del 26/03/1986. (vedi allegato 5C). Attualmente la sanatoria rilasciata nell'anno 1999 è fedele anche alla inserimento degli immobile presso il catasto fabbricati data 01/03/1990 (v all 2), quindi tra l'ultimo titolo edilizio autorizzativo presente e le planimetrie catastali c'è perfetta corrispondenza, mentre dal sopralluogo sono emerse delle differenze rispetto allo stato dei luoghi per lavori interni ed esterni fatti dagli esecutati nel corso degli anni. Tali difformità vengono descritte meglio nel paragrafo riguardante la Stima e nei casi in cui la normativa vigente permette di sanare tali illeciti riscontrati, saranno conteggiati i costi per la regolarizzazione sia urbanistica che catastale, che verranno poi detratti al valore di stima finale. Stessa cosa in caso di illeciti non "sanabili" verranno conteggiati i costi per il ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto riguarda l'unità Bene 1) del Lotto 4), dal sopralluogo sono emerse delle differenze rispetto alla sanatoria n°1253 del 17/12/1999; si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni al locale, l'ampliamento di una apertura interna (arco) che divide la zona ingresso del locale ripostiglio adiacente ai servizi igienici e nel locale Cantina è stata realizzata negli anni passati, una seconda apertura vetrata apribile di circa 2.90 mt di lunghezza per 2.20 mt di altezza. Queste difformità sono descritte meglio nell'elaborato grafico allegato (v all 8), nel quale è stata fatta la restituzione grafica della situazione dello stato di fatto. Per regolarizzare tali difformità riscontrate va presentata una pratica urbanistica presso il comune di Formello a sanatoria (SCIA ai sensi dell'art 22 del DPR 380/01) per modifiche esterne pagando un ammenda di mille euro e diritti di segreteria imposti dal comune con la successiva variazione catastale (pratica DOCFA) per l'inserimento della nuova planimetria catastale oltre gli oneri del professionista. Tali costi saranno meglio specificati nel paragrafo STIMA che verranno detratti al valor finale dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile risulta inserito in un contesto di palazzina a piu' piani senza un condominio di fatto in quanto gli unici proprietari sono gli attuali esecutati.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. LA PERIZIA SI DIVIDE IN 4 LOTTI COSÌ DISTINTI

LOTTO 1) BENE 1) IMMOBILE FG 11 PART 1 SUB 3

BENE 2) IMMOBILE FG 4 PART 117

LOTTO 2) BENE 1) IMMOBILE FG 11 PART 1 SUB 6

LOTTO 3) BENE 1) FG 11 PART 1 SUB 7

LOTTO 4) BENE 1) FG 11 PART 1 SUB 9

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra
L'appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Formello (RM) precisamente in via Roma alt n°6, si trova al piano terra di una palazzina residenziale (FABBRICATO A) composta da tre piani fuori terra e un sottotetto, costruita negli anni tra fine 60 e inizi anni 70. Distinto catastalmente al foglio 11 particella 1 subalterno 3 categoria catastale A/4 classe 4 consistenza 5 vani, con una superficie catastale totale di 113,00 mq escluse le aree scoperte di 107mq, con una rendita catastale attuale di 555,19€. Il fabbricato è sito vicino al centro storico del paese, sulla via principale, in cui sono presenti tutti i servizi come il comune le poste ecc e i servizi terziari raggiungibili facilmente anche a piedi, esso è dotato di parcheggio interno alla corte privata prospiciente al fabbricato. L'immobile risulta di proprietà 1/1 dell'esecutata sig **** Omissis **** in regime di separazione dei beni, ed così composto: dall'ingresso dello stabile posto su via Roma alt n°6, si accede tramite il vano scala condominiale al piano terra all'int 2 composto da due camera da letto, un bagno, una cucina e una zona pranzo con un terrazzo esterno a portico. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita ne di interventi ordinari nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene è libero non occupato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1, Sub. 3, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 313.771,00

Verrà fatta una prima stima dell'immobile oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma nel comune di Formello (RM), in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di fabbricati residenziali analoghi per destinazione d'uso e ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio del comune di Formello, tutto questo per avere una dato il più possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo. Per concludere la stima a questo valore vanno sottratte le spese sostenute per regolarizzare i

titoli edilizi, le difformità riscontrate all'interno del Bene. Attualmente l'immobile si presenta in uno stato discreto necessita di lavori di tinteggiatura, inoltre è stata riscontrata una difformità urbanistica/catastale rispetto allo stato dei luoghi descritti nel paragrafo regolarità urbanistiche qui vengono elencati i costi per le regolarizzazioni dell'immobile sia a livello urbanistico che catastale :

-presentazione per lo spostamento delle finestre nella zona camera da letto: ammenda 1000,00 + diritti d'istruttoria 100,00€ + oneri professionista incaricato circa 2000,00€

- spese per la presentazione della pratica DOPCFA per inserimento in catasto della nuova planimetria conforme all'ultimo titolo edilizio : 70,00€ + oneri professionista incaricato circa 300,00€

Totale spesa per regolarizzare l'immobile 3470,00€ circa 3500,00€

L'importo totale delle spese sarà detratto al valore della stima dell'immobile insieme ad una diminuzione del valore di circa 10% per lavori di ristrutturazione edilizia di manutenzione ordinaria vista la vetustà dell'immobile.

Per concludere la stima a questo valore va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (DETRATTI I COSTI E IL 10% GARANZIA PER VIZI)

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1

L'immobile catastalmente è classificato come B6) magazzini sotterranei per depositi di derrate in uso al fabbricato di civile abitazione (FABBRICATO B) è sito nel comune di Formello (RM) precisamente in via Roma alt n°6, si trova al piano interrato della porzione di FABBRICATO B), era una grotta naturale che veniva usata negli anni 40 proprio come magazzini per riporre gli alimenti ad una temperatura tale per poter essere conservati visto lo scarso utilizzo dei frigoriferi, era praticamente una cella frigorifera " naturale " che alcune abitazioni dove era possibile farlo se ne dotavano. Distinto catastalmente al foglio 4 particella 117 categoria catastale B/8 classe 2 consistenza 152 metricubi con una superficie catastale totale di 55,00 mq e una rendita catastale attuale di 47,10€. La grotta attualmente è di difficile accesso visto che è stata posta negli anni una porta per sigillare l'entra in quanto trovandosi al disotto della strada comunale Via **** Omissis **** nei pressi del muro di contenimento, spesso è stato oggetto di smottamenti del terreno a causa delle infiltrazioni delle acque piovane provenienti dal terreno posto sopra. Attualmente è in disuso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 117, Categoria B8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.000,00

A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 20% come riduzione del valore di mercato per lo stato a cui verte l'immobile e la grotta sottostante

A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra	149,50 mq	2.150,00 €/mq	€ 313.771,00	100,00%	€ 313.771,00
Bene N° 2 - Deposito Formello (RM) - via	10,00 mq	500,00 €/mq	€ 5.000,00	100,00%	€ 5.000,00

Roma n 6, piano S1					
Valore di stima:					€ 318.771,00

Valore di stima: € 318.771,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%

Valore finale di stima: € 220.000,00

Per il Bene 1)

come descritto nel paragrafo Regolarità Urbanistiche, sono stati ampiamente quantificati i costi per la presentazione della pratica edilizia necessaria per la regolarizzazione dello stesso, per un Totale spesa di 3470,00€ circa 3500,00€

L'importo totale delle spesa sarà detratto al valore della stima dell'immobile insieme ad una diminuzione del valore di circa 20% per lavori di ristrutturazione edilizia di manutenzione ordinaria vista la vetustà dell'immobile.

Per il bene 2)

A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 20% come riduzione del valore di mercato per lo stato a cui verte l'immobile e la grotta sottostante

Per concludere la stima a questo valore va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (DETRATTI I COSTI E IL 10% GARANZIA PER VIZI) TOTALE 219.639,70€

LOTTO 2

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, interno 5, piano 2**

L'appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Formello (RM) precisamente in via Roma alt n°6, si trova al piano Secondo int 5 di una palazzina residenziale (FABBRICATO A) composta da tre piani fuori terra e un sottotetto, costruita negli anni tra fine 60 e inizi anni 70. Distinto catastalmente al foglio 11 particella 1 subalterno 6 categoria catastale A/4 classe 4 consistenza 3.5 vani, con una superficie catastale totale di 48 mq escluse le aree scoperte di 45mq, con una rendita catastale attuale di 388,63 €. Il fabbricato è sito vicino al centro storico del paese, sulla via principale, in cui sono presenti tutti i servizi come il comune le poste ecc e i servizi terziari raggiungibili facilmente anche a piedi, esso è dotato di parcheggio interno alla corte privata prospiciente al fabbricato. L'immobile risulta di proprietà 1/1 dell'esecutata sig **** Omissis **** vedova del coniuge **** Omissis ****, ed è così

composto : dall'ingresso dello stabile posto su via Roma alt n°6, si accede tramite il vano scala condominiale al piano secondo all'int 5 composto da due camera da letto, un bagno, una cucina/pranzo con un terrazzo esterno a portico. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita di interventi ordinari nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene è occupato dal figlio esecutato anche lui sig **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1, Sub. 6, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 115.698,00

Verrà fatta una prima stima dell'immobile oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma nel comune di Formello (RM), in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di fabbricati residenziali analoghi per destinazione d'uso e ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio del comune di Formello, tutto questo per avere una dato il più possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo. Per concludere la stima a questo valore vanno sottratte le spese sostenute per regolarizzare i titoli edilizi, le difformità riscontrate all'interno del Bene. Attualmente l'immobile si presenta in uno stato buono stato recentemente ristrutturato, non necessita di lavori urgenti da eseguire. E' stata riscontrata una difformità urbanistica/ catastale rispetto allo stato dei luoghi descritti nel paragrafo regolarità urbanistiche qui vengono elencati i costi per la regolarizzazione dell'immobile sia a livello urbanistico che catastale :

-presentazione CILA A SANTORIA per IL FRAZIONAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI (sub 6 e sub 7) vedere elaborato grafico all 8): ammenda 1000,00 + diritti d'istruttoria 100,00€ € + oneri professionista incaricato circa 1500,00€

- spese per la presentazione della pratica DOCFA per inserimento in catasto delle nuove planimetrie (sub 6 sub 7) conforme all'ultimo titolo edilizio : 140,00€ + oneri professionista incaricato circa 600,00€

Totale spesa per regolarizzare l'immobile 3340,00€ circa 3400,00€

L'importo totale delle spesa sarà detratto al valore della stima finale

Per concludere la stima a questo valore va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (DETRATTI I COSTI E IL 10% GARANZIA PER VIZI)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Formello (RM) - via Roma n 6, interno 5, piano 2	52,59 mq	2.200,00 €/mq	€ 115.698,00	100,00%	€ 115.698,00
Valore di stima:					€ 115.698,00

Valore di stima: € 115.698,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.400,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%

Valore finale di stima: € 100.700,00

come descritto nel paragrafo Regolarità Urbanistiche, sono stati ampiamente quantificati i costi per la presentazione della pratica edilizia necessaria per la regolarizzazione dello stesso, per un Totale spesa di 3400,00€

Per concludere la stima a questo valore va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (DETRATTI I COSTI E IL 10% GARANZIA PER VIZI) TOTALE 100.728,20€

LOTTO 3

- **Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, interno 6, piano 2**

L'appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Formello (RM) precisamente in via Roma alt n°6, si trova al piano Secondo int 6 di una palazzina residenziale (FABBRICATO A) composta da tre piani fuori terra e un sottotetto, costruita negli anni tra fine 60 e inizi anni 70. Distinto catastalmente al foglio 11 particella 1 subalterno 7 categoria catastale A/4 classe 4 consistenza 4.5 vani, con una superficie catastale totale di 67 mq escluse le aree scoperte di 65mq, con una rendita catastale attuale di 499,67 €. Il fabbricato è sito vicino al centro storico del paese, sulla via principale, in cui sono presenti tutti i servizi come il comune le poste ecc e i servizi terziari raggiungibili facilmente anche a piedi, esso è dotato di parcheggio interno alla corte privata prospiciente al fabbricato. L'immobile risulta di proprietà 1/1 dell'esecutata sig **** Omissis **** vedova del coniuge **** Omissis **** ed è così composto: dall'ingresso dello stabile posto su via Roma alt n°6, si accede tramite il vano scala condominiale al piano secondo all'int 6 composto da due camera da letto, un bagno, una cucina e una sala con un terrazzo esterno a portico. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita ne di interventi ordinari nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene è occupato dalla sig **** Omissis **** esecutata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1, Sub. 7, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 161.656,00

Verrà fatta una prima stima dell'immobile oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma nel comune di Formello (RM), in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di fabbricati residenziali analoghi per destinazione d'uso e ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio del comune di Formello, tutto questo per avere un dato il più possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo. Per concludere la stima a questo valore vanno sottratte le spese sostenute per regolarizzare i titoli edilizi, le difformità riscontrate all'interno del Bene. Attualmente l'immobile si presenta in uno stato buono stato recentemente ristrutturato, non necessita di lavori urgenti da eseguire. E' stata riscontrata una difformità urbanistica/ catastale rispetto allo stato dei luoghi descritti nel paragrafo regolarità urbanistiche. I costi da detrarre per la regolarizzazione sono già stati detratti al bene

presente nel lotto 2 in quanto, visto che gli immobili appartengono ad un'unica proprietaria è possibile regolarizzare entrambe gli appartamenti (bene del Lotto 2 e bene del Lotto 3) con un'unica pratica Urbanistica e catastale..

Per concludere la stima a questo valore va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (DETRATTI I COSTI E IL 10% GARANZIA PER VIZI)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Formello (RM) - via Roma n 6, interno 6, piano 2	73,48 mq	2.200,00 €/mq	€ 161.656,00	100,00%	€ 161.656,00
Valore di stima:					€ 161.656,00

Valore di stima: € 161.656,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%

Valore finale di stima: € 145.500,00

LOTTO 4

- Bene N° 5** - Cantina ubicata a Formello (RM) - via Roma n 6, interno 2, piano Terra
Il locale cantina in oggetto è sito nel comune di Formello (RM) precisamente in via Roma alt n°6, si trova al piano seminterrato di una palazzina residenziale (FABBRICATO B) composta da tre piani fuori terra e un sottotetto, costruita negli anni tra fine 60 e inizi anni 70. Distinto catastalmente al foglio 11 particella 1 subalterno 9 categoria catastale C/2 classe 3 consistenza 76 mq con una superficie catastale di 89 mq ed una rendita catastale di 58,88€. Il fabbricato è sito vicino al centro storico vicino del paese sulla via principale, in cui sono presenti tutti i servizi come il comune le poste ecc e i servizi terziari raggiungibili facilmente anche a piedi, esso è dotato di parcheggio interno alla corte privata prospiciente al fabbricato. L'immobile risulta di proprietà 1/1 dell'esecutata sig **** Omissis **** in regime di separazione dei beni. L'immobile ha destinazione la cantina, oggi attualmente contenente attrezzi sportivi, non necessita ne di interventi di manutenzione ordinaria nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene è occupato saltuariamente dall'esecutato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1, Sub. 9, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 27.550,00
Verrà fatta una prima stima dell'immobile oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle

quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma nel comune di Formello (RM), in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di fabbricati residenziali analoghi per destinazione d'uso e ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio del comune di Formello, tutto questo per avere una dato il più possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo. Per concludere la stima a questo valore vanno sottratte le spese sostenute per regolarizzare i titoli edilizi, le difformità riscontrate all'interno del Bene. Attualmente l'immobile si presenta in uno stato discreto necessita di lavori di tinteggiatura, inoltre è stata riscontrata una difformità urbanistica/catastale rispetto allo stato dei luoghi descritti nel paragrafo regolarità urbanistiche qui vengono elencati i costi per la regolarizzazione dell'immobile sia a livello urbanistico che catastale :

-presentazione per le difformità riscontrate: ammenda 1000,00 + diritti d'istruttoria 100,00€ € + oneri professionista incaricato circa 2000,00€

- spese per la presentazione della pratica DOPCFA per inserimento in catasto della nuova planimetria conforme all'ultimo titolo edilizio : 70,00€ + oneri professionista incaricato circa 300,00€

Totale spesa per regolarizzare l'immobile 3470,00€ circa 3500,00€

L'importo totale delle spese sarà detratto al valore della stima dell'immobile insieme ad una diminuzione del valore di circa 5% per lavori di ristrutturazione edilizia di manutenzione ordinaria vista la vetustà dell'immobile.

Per concludere la stima a questo valore va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (DETRATTI I COSTI E IL 10% GARANZIA PER VIZI)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Cantina Formello (RM) - via Roma n 6, interno 2, piano Terra	55,10 mq	500,00 €/mq	€ 27.550,00	100,00%	€ 27.550,00
Valore di stima:					€ 27.550,00

Valore di stima: € 27.550,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%

Valore finale di stima: € 20.000,00

Attualmente l'immobile si presenta in uno stato discreto necessita di lavori di tinteggiatura, inoltre è stata riscontrata una difformità urbanistica/ catastale rispetto allo stato dei luoghi descritti nel paragrafo regolarità urbanistiche qui vengono elencati i costi per le regolarizzazioni dell'immobile sia a livello urbanistico che catastale :

-presentazione per le difformità riscontrate: ammenda 1000,00 + diritti d'istruttoria 100,00€ € + oneri professionista incaricato circa 2000,00€

- spese per la presentazione della pratica DOPCFA per inserimento in catasto della nuova planimetria conforme all'ultimo titolo edilizio : 70,00€ + oneri professionista incaricato circa 300,00€

Totale spesa per regolarizzare l'immobile 3470,00€ circa 3500,00€

L'importo totale delle spesa sarà detratto al valore della stima dell'immobile insieme ad una diminuzione del valore di circa 5% per lavori di ristrutturazione edilizia di manutenzione ordinaria vista la vetustà dell'immobile.

Per concludere la stima a questo valore va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (DETRATTI I COSTI E IL 10% GARANZIA PER VIZI)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per il BENE 2) del LOTTO 1 :

Dalle ricerche effettuate presso il catasto Fabbricati di Roma ufficio comune di Formello, risulta in archivio la planimetria rasterizzata (v all 2 A) attuale alla data di presentazione 19/12/1952 conforme allo stato di fatto. Dall'estratto di mappa del fg 4 non viene individuata la particella 117, in quanto trattasi di locali sotterranei (grotte) individuate catastalmente con tratteggio (vedere estratto di mappa fg 4 all 2A). La grotta in questione si evince che passando proprio al disotto della sede stradale (**** Omissis ****) purtroppo non viene configurata in cartografia, ma il bene è presente e vi si accede tramite una porta chiusa alla cantina distinta al fg 11 part 1 sub 9.

La grotta attualmente è di difficile accesso visto che è stata posta negli anni una porta per sigillarne l'entra in quanto trovandosi al disotto della strada comunale Via **** Omissis **** nei pressi nel muro di contenimento, spesso è stato oggetto di smottamenti del terreno a causa delle infiltrazioni delle acque piovane provenienti dal terreno posto sopra. Attualmente è in disuso.

per il LOTTO 2) e LOTTO 3)

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato una difformità rispetto alla planimetria catastale rasterizzata presente in archivio presentata in data 01/03/1990, in quanto come da rilievo eseguito e successiva restituzione grafica allegato (v. All 8), sono stati eseguiti negli anni dei lavori di ristrutturazione degli appartamenti posti al piano secondo. L'immobile distinto al sub 6 ha annesso una stanza confinante con l'immobile del sub 7. La situazione è meglio descritta nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta allegato all'elaborato peritale allegato 8). La parte contrassegnata in rosso mette in evidenza la difformità. Per sanare tale situazione essendo i due appartamenti di un'unica proprietaria **** Omissis ****) va presentata una CILA a sanatoria PER FRAZIONAMENTO DELLE DUE UNITÀ CATASTALI (SUB 6 , SUB 7) ai sensi dell'art 6 bis del D.P.R 380/01 presso il comune di Formello con conseguente variazione catastale pratica DOCFA per variazione delle planimetrie relativa alla Cila per frazionamento presentata in comune.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fonte Nuova, li 06/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Paolo Lara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1) certif di residenza ed estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2) Visure catastali e planimetrie
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3) Verbale di sopralluogo 24-10-2025
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4) estratti di mappa , google maps, ortofoto
- ✓ Concessione edilizia - ALLEGATO 5A) licenza di costruire 17/1967
- ✓ Concessione edilizia - ALLEGATO 5B) licenza di costruire 29/1978
- ✓ Concessione edilizia - ALLEGATO 5C) PDC in sanatoria 1253/1999
- ✓ Foto - ALLEGATO 6) doc fotografica
- ✓ Atto di provenienza - ALLEGATO 7) atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8) elaborato grafico stato di fatto

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra
L'appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Formello (RM) precisamente in via Roma alt n°6, si trova al piano terra di una palazzina residenziale (FABBRICATO A) composta da tre piani fuori terra e un sottotetto, costruita negli anni tra fine 60 e inizi anni 70. Distinto catastalmente al foglio 11 particella 1 subalterno 3 categoria catastale A/4 classe 4 consistenza 5 vani, con una superficie catastale totale di 113,00 mq escluse le aree scoperte di 107mq, con una rendita catastale attuale di 555,19€. Il fabbricato è sito vicino al centro storico del paese, sulla via principale, in cui sono presenti tutti i servizi come il comune le poste ecc e i servizi terziari raggiungibili facilmente anche a piedi, esso è dotato di parcheggio interno alla corte privata prospiciente al fabbricato. L'immobile risulta di proprietà 1/1 dell'esecutata sig **** Omissis **** in regime di separazione dei beni, ed così composto: dall'ingresso dello stabile posto su via Roma alt n°6, si accede tramite il vano scala condominiale al piano terra all'int 2 composto da due camera da letto, un bagno, una cucina e una zona pranzo con un terrazzo esterno a portico. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita ne di interventi ordinari nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene è libero non occupato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ha destinazione di uso residenziale, in data 24/10/2025 prot 34670 è stato eseguito regolare accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Formello (RM), l'espletamento è avvenuto con la risposta del comune indicata nell'allegato 5)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1
L'immobile catastalmente è classificato come B6) magazzini sotterranei per depositi di derrate in uso al fabbricato di civile abitazione (FABBRICATO B) è sito nel comune di Formello (RM) precisamente in via Roma alt n°6, si trova al piano interrato della porzione di FABBRICATO B), era una grotta naturale che veniva usata negli anni 40 proprio come magazzini per riporre gli alimenti ad un temperatura tale per poter essere conservati visto lo scarso utilizzo dei frigoriferi, era praticamente una cella frigorifera " naturale " che alcune abitazioni dove era possibile farlo se ne dotavano. Distinto catastalmente al foglio 4 particella 117 categoria catastale B/8 classe 2 consistenza 152 metricubi con una superficie catastale totale di 55,00 mq e una rendita catastale attuale di 47,10€. La grotta attualmente è di difficile accesso visto che è stata posta negli anni una porta per sigillarne l'entra in quanto trovandosi al disotto della strada comunale Via **** Omissis **** nei pressi nel muro di contenimento, spesso è stato oggetto di smottamenti del terreno a causa delle infiltrazioni delle acque piovane provenienti dal terreno posto sopra. Attualmente è in disuso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 117, Categoria B8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ha destinazione di uso residenziale, in data 24/10/2025 prot 34670 è stato eseguito regolare accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Formello (RM), l'espletamento è avvenuto con la risposta del comune indicata nell'allegato 5)

Prezzo base d'asta: € 220.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, interno 5, piano 2
L'appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Formello (RM) precisamente in via Roma alt n°6, si trova al piano Secondo int 5 di una palazzina residenziale (FABBRICATO A) composta da tre

piani fuori terra e un sottotetto, costruita negli anni tra fine 60 e inizi anni 70. Distinto catastalmente al foglio 11 particella 1 subalterno 6 categoria catastale A/4 classe 4 consistenza 3.5 vani, con una superficie catastale totale di 48 mq escluse le aree scoperte di 45mq, con una rendita catastale attuale di 388,63 €. Il fabbricato è sito vicino al centro storico del paese, sulla via principale, in cui sono presenti tutti i servizi come il comune le poste ecc e i servizi terziari raggiungibili facilmente anche a piedi, esso è dotato di parcheggio interno alla corte privata prospiciente al fabbricato. L'immobile risulta di proprietà 1/1 dell'esecutata sig **** Omissis **** vedova del coniuge **** Omissis ****, ed è così composto : dall'ingresso dello stabile posto su via Roma alt n°6, si accede tramite il vano scala condominiale al piano secondo all'int 5 composto da due camera da letto, un bagno, una cucina/pranzo con un terrazzo esterno a portico. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita ne di interventi ordinari nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene è occupato dal figlio esecutato anche lui sig **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1, Sub. 6, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il bene ha destinazione di uso residenziale, in data 24/10/2025 prot 34670 è stato eseguito regolare accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Formello (RM), l'espletamento è avvenuto con la risposta del comune indicata nell'allegato 5)

Prezzo base d'asta: € 100.700,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - via Roma n 6, interno 6, piano 2
L'appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Formello (RM) precisamente in via Roma alt n°6, si trova al piano Secondo int 6 di una palazzina residenziale (FABBRICATO A) composta da tre piani fuori terra e un sottotetto, costruita negli anni tra fine 60 e inizi anni 70. Distinto catastalmente al foglio 11 particella 1 subalterno 7 categoria catastale A/4 classe 4 consistenza 4.5 vani, con una superficie catastale totale di 67 mq escluse le aree scoperte di 65mq, con una rendita catastale attuale di 499,67 €. Il fabbricato è sito vicino al centro storico del paese, sulla via principale, in cui sono presenti tutti i servizi come il comune le poste ecc e i servizi terziari raggiungibili facilmente anche a piedi, esso è dotato di parcheggio interno alla corte privata prospiciente al fabbricato. L'immobile risulta di proprietà 1/1 dell'esecutata sig **** Omissis **** vedova del coniuge **** Omissis **** ed è così composto: dall'ingresso dello stabile posto su via Roma alt n°6, si accede tramite il vano scala condominiale al piano secondo all'int 6 composto da due camera da letto, un bagno, una cucina e una sala con un terrazzo esterno a portico. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita ne di interventi ordinari nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene è occupato dalla sig **** Omissis **** esecutata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1, Sub. 7, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il bene ha destinazione di uso residenziale, in data 24/10/2025 prot 34670 è stato eseguito regolare accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Formello (RM), l'espletamento è avvenuto con la risposta del comune indicata nell'allegato 5)

Prezzo base d'asta: € 145.500,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Formello (RM) - via Roma n 6, interno 2, piano Terra
Il locale cantina in oggetto è sito nel comune di Formello (RM) precisamente in via Roma alt n°6, si trova al piano seminterrato di una palazzina residenziale (FABBRICATO B) composta da tre piani fuori terra e un sottotetto, costruita negli anni tra fine 60 e inizi anni 70. Distinto catastalmente al foglio 11

particella 1 subalterno 9 categoria catastale C/2 classe 3 consistenza 76 mq con una superficie catastale di 89 mq ed una rendita catastale di 58,88€. Il fabbricato è sito vicino al centro storico vicino del paese sulla via principale, in cui sono presenti tutti i servizi come il comune le poste ecc e i servizi terziari raggiungibili facilmente anche a piedi, esso è dotato di parcheggio interno alla corte privata prospiciente al fabbricato. L'immobile risulta di proprietà 1/1 dell'esecutata sig **** Omissis **** in regime di separazione dei beni. L'immobile ha destinazione la cantina, oggi attualmente contenente attrezzi sportivi, non necessita ne di interventi di manutenzione ordinaria nè di manutenzioni urgente. Attualmente il bene è occupato saltuariamente dall'esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1, Sub. 9, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il bene ha destinazione di uso residenziale, in data 24/10/2025 prot 34670 è stato eseguito regolare accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Formello (RM), l'espletamento è avvenuto con la risposta del comune indicata nell'allegato 5)

Prezzo base d'asta: € 20.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 220.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Formello (RM) - via Roma n 6, edificio A, interno 2, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	149,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile attualmente si presenta in un discreto stato, non necessitata di opere di manutenzione urgente, dal sopralluogo avvenuto in data 24/10/25 è emerso una presenza di umidità sia al piano terra sicuramente sia per condensa che umidità di risalita capillare dal terreno, relativa anche ad una insufficiente coibentazione dei materiali posati in opera all'epoca della costruzione, che dei locali poco areati può originare questo fenomeno. Tale situazione non è preoccupante ma necessita di una pulitura, trattamento delle zone interessate da condensa con materiali specifici e in fine pittura di tutti gli ambienti.		
Descrizione:	L'appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Formello (RM) precisamente in via Roma alt n°6, si trova al piano terra di una palazzina residenziale (FABBRICATO A) composta da tre piani fuori terra e un sottotetto, costruita negli anni tra fine 60 e inizi anni 70. Distinto catastalmente al foglio 11 particella 1 subalterno 3 categoria catastale A/4 classe 4 consistenza 5 vani, con una superficie catastale totale di 113,00 mq escluse le aree scoperte di 107mq, con una rendita catastale attuale di 555,19€. Il fabbricato è sito vicino al centro storico del paese, sulla via principale, in cui sono presenti tutti i servizi come il comune le poste ecc e i servizi terziari raggiungibili facilmente anche a piedi, esso è dotato di parcheggio interno alla corte privata prospiciente al fabbricato. L'immobile risulta di proprietà 1/1 dell'esecutata sig **** Omissis **** in regime di separazione dei beni, ed così composto: dall'ingresso dello stabile posto su via Roma alt n°6, si accede tramite il vano scala condominiale al piano terra all'int 2 composto da due camera da letto, un bagno, una cucina e una zona pranzo con un terrazzo esterno a portico. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita ne di interventi ordinari nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene è libero non occupato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Formello (RM) - via Roma n 6, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 117, Categoria B8	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	La grotta attualmente è di difficile accesso visto che è stata posta negli anni una porta per sigillarne l'entra in quanto trovandosi al disotto della strada comunale Via **** Omissis **** nei pressi nel muro di contenimento, spesso è stato oggetto di smottamenti del terreno a causa delle infiltrazioni delle acque piovane provenienti dal terreno posto sopra. Attualmente è in disuso.		
Descrizione:	L'immobile catastalmente è classificato come B6) magazzini sotterranei per depositi di derrate in uso al fabbricato di civile abitazione (FABBRICATO B) è sito nel comune di Formello (RM) precisamente in via		

	Roma alt n°6, si trova al piano interrato della porzione di FABBRICATO B), era una grotta naturale che veniva usata negli anni 40 proprio come magazzini per riporre gli alimenti ad una temperatura tale per poter essere conservati visto lo scarso utilizzo dei frigoriferi, era praticamente una cella frigorifera " naturale " che alcune abitazioni dove era possibile farlo se ne dotavano. Distinto catastalmente al foglio 4 particella 117 categoria catastale B/8 classe 2 consistenza 152 metricubi con una superficie catastale totale di 55,00 mq e una rendita catastale attuale di 47,10€. La grotta attualmente è di difficile accesso visto che è stata posta negli anni una porta per sigillarne l'entra in quanto trovandosi al disotto della strada comunale Via **** Omissis **** nei pressi nel muro di contenimento, spesso è stato oggetto di smottamenti del terreno a causa delle infiltrazioni delle acque piovane provenienti dal terreno posto sopra. Attualmente è in disuso.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.700,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Formello (RM) - via Roma n 6, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1, Sub. 6, Categoria A4	Superficie	52,59 mq
Stato conservativo:	L'immobile attualmente si presenta in un buono stato essendo stato ristrutturato recentemente, rifinito con materiali di pregio (marmi ecc) non necessita di opere di manutenzione urgente.		
Descrizione:	L'appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Formello (RM) precisamente in via Roma alt n°6, si trova al piano Secondo int 5 di una palazzina residenziale (FABBRICATO A) composta da tre piani fuori terra e un sottotetto, costruita negli anni tra fine 60 e inizi anni 70. Distinto catastalmente al foglio 11 particella 1 subalterno 6 categoria catastale A/4 classe 4 consistenza 3.5 vani, con una superficie catastale totale di 48 mq escluse le aree scoperte di 45mq, con una rendita catastale attuale di 388,63 €. Il fabbricato è sito vicino al centro storico del paese, sulla via principale, in cui sono presenti tutti i servizi come il comune le poste ecc e i servizi terziari raggiungibili facilmente anche a piedi, esso è dotato di parcheggio interno alla corte privata prospiciente al fabbricato. L'immobile risulta di proprietà 1/1 dell'esecutata sig **** Omissis **** vedova del coniuge **** Omissis ****, ed è così composto : dall'ingresso dello stabile posto su via Roma alt n°6, si accede tramite il vano scala condominiale al piano secondo all'int 5 composto da due camera da letto, un bagno, una cucina/pranzo con un terrazzo esterno a portico. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita ne di interventi ordinari nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene è occupato dal figlio esecutato anche lui sig **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.500,00

Bene N° 4 - Appartamento	
Ubicazione:	Formello (RM) - via Roma n 6, interno 6, piano 2

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1, Sub. 7, Categoria A4	Superficie	73,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile attualmente si presenta in un buono stato, rifinito con materiali di dotazione normale, non necessita di opere di manutenzione urgente.		
Descrizione:	L'appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Formello (RM) precisamente in via Roma alt n°6, si trova al piano Secondo int 6 di una palazzina residenziale (FABBRICATO A) composta da tre piani fuori terra e un sottotetto, costruita negli anni tra fine 60 e inizi anni 70. Distinto catastalmente al foglio 11 particella 1 subalterno 7 categoria catastale A/4 classe 4 consistenza 4,5 vani, con una superficie catastale totale di 67 mq escluse le aree scoperte di 65mq, con una rendita catastale attuale di 499,67 €. Il fabbricato è sito vicino al centro storico del paese, sulla via principale, in cui sono presenti tutti i servizi come il comune le poste ecc e i servizi terziari raggiungibili facilmente anche a piedi, esso è dotato di parcheggio interno alla corte privata prospiciente al fabbricato. L'immobile risulta di proprietà 1/1 dell'esecutata sig **** Omissis **** vedova del coniuge **** Omissis **** ed è così composto: dall'ingresso dello stabile posto su via Roma alt n°6, si accede tramite il vano scala condominiale al piano secondo all'int 6 composto da due camera da letto, un bagno, una cucina e una sala con un terrazzo esterno a portico. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita ne di interventi ordinari nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene è occupato dalla sig **** Omissis **** eseguita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Non risultano contratti di locazione in essere, attualmente l'immobile è occupato dall'esecutata il sig.ra **** Omissis **** che ne dimora.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00

Bene N° 5 - Cantina			
Ubicazione:	Formello (RM) - via Roma n 6, interno 2, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	55,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile attualmente si presenta in un discreto stato, non necessita di opere di manutenzione urgente, dal sopralluogo avvenuto in data 24/10/25 è emerso, in alcune zone del locale, una presenza di umidità nei muri perimetrali fino ad altezza 1.00 da terra, dovuta sicuramente per risalita di umidità per capillarità dal terreno e anche una insufficiente coibentazione dei materiali posati in opera all'epoca della costruzione. Tale situazione non è preoccupante ma necessita di una pulitura, trattamento delle zone interessate da umidità con materiali specifici e in fine pittura di tutti gli ambienti.		
Descrizione:	Il locale cantina in oggetto è sito nel comune di Formello (RM) precisamente in via Roma alt n°6, si trova al piano seminterrato di una palazzina residenziale (FABBRICATO B) composta da tre piani fuori terra e un sottotetto, costruita negli anni tra fine 60 e inizi anni 70. Distinto catastalmente al foglio 11 particella 1 subalterno 9 categoria catastale C/2 classe 3 consistenza 76 mq con una superficie catastale di 89 mq ed una rendita catastale di 58,88€. Il fabbricato è sito vicino al centro storico vicino del paese sulla via principale, in cui sono presenti tutti i servizi come il comune le poste ecc e i servizi terziari raggiungibili facilmente anche a piedi, esso è dotato di parcheggio interno alla corte privata prospiciente al fabbricato. L'immobile risulta di proprietà 1/1 dell'esecutata sig **** Omissis **** in regime di separazione dei beni. L'immobile ha destinazione la cantina, oggi attualmente contenente attrezzi sportivi, non necessita ne di interventi di manutenzione ordinaria nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene è occupato saltuariamente dall'esecutato.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Non risultano contratti di locazione in essere, attualmente l'immobile è occupato saltuariamente dall'esecutato che ne detiene all'interno degli attrezzi sportivi per uso proprio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®